

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 5 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Magdalena Zdrzałka Szymańska

Protokolant: Alicja Ziomek

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W.

przeciwko M. L.

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 44,80 zł;

II. zasądza od pozwanej M. L. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. kwotę 6956,19 zł (sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć złotych 19/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31.03.2014 r. do dnia zapłaty,

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

W dniu 31.03.2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. wniosła o zasądzenie od M. L. kwoty 7.000,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powódka podała, że pozwana jest właścicielem lokalu numer (...) stanowiącego odrębną własność w budynku położonym przy ul. (...) we W., który wraz z działką gruntu stanowi współwłasność wszystkich właścicieli lokali, tworzących powodową Wspólnotę Mieszkaniową. Na podstawie umowy zlecenia z dnia 24.04.2007 r. czynności zarządzania przedmiotową nieruchomością wykonuje dla Wspólnoty spółka (...) sp. z o.o. Zgodnie z ustawą o własności lokali każdy właściciel jest obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, uiszczając comiesięczne zaliczki ustalone na podstawie rocznego planu gospodarczego, uchwalonego przez współwłaścicieli nieruchomości. Takie uchwały zostały podjęte przez powodową Wspólnotę. Pozwana, pomimo powyższego, jak i wystosowywanych do niej wezwań nie uczestniczyła w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

W dniu 9.04.2014 r. tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

W dniu 16.07.2014 r. pozwana skutecznie wniosła sprzeciw od w/w nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o oddalenie powództwa w części oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwana podniosła, że nie zgadza się z wysokością dochodzonego roszczenia, gdyż dokonała częściowej zapłaty zobowiązania z tytułu opłat za mieszkanie, a powód nie przedstawił ich szczegółowego rozliczenia.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanej z dnia 9.09.2014 r. strona powodowa cofnęła roszczenie w stosunku co do należności głównej w wysokości 44,80 zł i odsetek ustawowych liczonych od tej kwoty – bez zrzeczenia się roszczenia. Nadto, powódka sprecyzowała, że wnosi o zasądzenie od pozwanej kwoty 6.956,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma strona powodowa szczegółowo podała jakie kwoty i za jakie okresy składają się na żadaną kwotę oraz w wyjaśniła w jaki sposób należności te zostały obliczone.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. L. jest właścicielką lokalu numer (...) oraz garażu, stanowiących odrębną własność w budynku położonym przy ul. (...) we W..

(dowód: bezsporne)

Właściciele lokali położonych we W. przy ul. (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową, która działa poprzez swój Zarząd. Czynności zarządu na rzecz Wspólnoty wykonuje (...) sp. z o.o. z siedzibą we W..

(dowód:

- uchwała nr 1/2007 wraz z regulaminem Zarządu – k. 5-6,
- umowa zlecenia z dnia 24.04.2007 r. – k. 7-9)

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową w nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. w drodze uchwały z dnia 12.03.2008 r. utworzyli fundusz remontowy, ustalając wysokość miesięcznej wpłaty w kwocie 0,50 zł za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego danego właściciela. Z kolei w drodze uchwały z tego samego dnia, nr (...), właściciele ci przyjęli „Regulamin rozliczania kosztów zużycia mediów” (załączniki nr 1,2,3 do niniejszej uchwały). Następnie, w drodze uchwały z dnia 26.03.2012 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W. ustalili wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 1,489 zł za 1 m² oraz na tej podstawie przyjęli plan gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej na 2012 r. Współwłaściciele lokalu garażowego położonego w nieruchomości przy ul. (...) we W. ustalili w drodze uchwały z dnia 26.03.2012 r. wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania lokalu garażowego w kwocie 1,97 zł za 1 miejsce postojowe w lokalu garażowym. W drodze uchwały z dnia 6.02.2013 r. właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. ustalili wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 1,60 zł za 1 m² oraz na tej podstawie przyjęli plan gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej na 2013 r.

(dowód:

- uchwała nr 8 z dnia 12.03.2008 r. – k. 59,
- uchwała nr 6/2008/DW – k. 62,
- regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – k. 63,
- regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania – k. 64,
- regulamin rozliczenia kosztów podgrzewania wody wodociągowej – k. 65,
- uchwała nr 2/2012 z dnia 26.03.2012 r. wraz z planem gospodarczym dotyczącym lokalu garażowego na 2012 rok – k. 60-61,
- uchwała nr 3/2012 z dnia 26.03.2012 wraz z planem gospodarczym na 2012 r. – k. 10-11,

- uchwała nr 3/2013 z dnia 6.02.2013 r. wraz z planem gospodarczym na 2013 r. – k. 12-13)

W piśmie z dnia 20.12.2012 r. (...) sp. z o.o. poinformowała M. L. o wysokości miesięcznych opłat za garaż od dnia 1.01.2013 r. w kwocie 76,54 zł.

W piśmie z dnia 21.02.2013 r. (...) sp. z o.o. poinformowała M. L. o wysokości miesięcznych opłat za lokal i na fundusz remontowy od dnia 1.03.2013 r. odpowiednio w kwotach 90,10 zł i 30,26 zł.

W piśmie z dnia 21.03.2013 r. (...) sp. z o.o. poinformowała M. L. o wysokości miesięcznych opłat za lokal i na fundusz remontowy od dnia 1.06.2013 r. odpowiednio w kwotach 96,86 zł i 30,26 zł.

(dowód:

- pisma z dnia: 21.02.2013 r., 21.05.2013r. , 20.12.2012 r.– k. 39-41)

Zgodnie z wydrukiem z kartoteki finansowej z dnia 17.03.2014 r. stan rozliczeń między Wspólnotą Mieszkaniową U. 2, K. 26-28 a M. L. wskazywał na zadłużenie pozwanej w kwocie 8.256,36 zł. Zgodnie zaś z rozliczeniem za wywóz nieczystości w okresie od stycznia 2012 r. do grudnia 2012 r. wynik finansowy wyniósł 0,36 zł.

(dowód:

- kartoteka finansowa za okres od dnia 1.02.2013 r. do dnia 31.03.2014 r. – k. 14,

- rozliczenie indywidualne z za okres od dnia 1.01.2012 r. do dnia 31.12 2012 r. – k. 43)

Zgodnie z zawiadomieniem z dnia 18.04.2013 r. zadłużenie M. L. z tytułu opłat za lokal, w tym media, na dzień 15.04.2013 r. wyniosło 4.752,25 zł, zaś z tytułu opłat na fundusz remontowy – 651,08 zł. Zgodnie z zawiadomieniem z dnia 20.12.2013 r. zadłużenie M. L. z tytułu opłat za garaż na dzień 18.12.2013 r. wyniosło 2.462,17 zł.

(dowód:

- pismo z dnia 18.04.2013 r. – k. 42,

- zawiadomienie z dnia 20.12.2013 r. – k. 44)

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) we W. w dniu 23.01.2013 r. podjął decyzją o obciążaniu dłużników Wspólnoty kwota 10 zł tytułem kosztów korespondencji (wezwań do zapłaty).

(dowód:

- notatka ze spotkania z dnia 23.01.2013 r. wraz z notatką służbową – k. 52-56)

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. dwukrotnie wzywała pozwaną M. L. do uregulowania należności z tytułu opłat za utrzymanie części wspólnej i media, fundusz remontowy i koszty upomnienia.

(dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 10.12.2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 15-17,

- wezwanie do zapłaty z dnia 10.06.2013 r. – wraz z potwierdzeniem nadania – k. 46, 51)

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie strona powodowa domagała się od pozwanej zapłaty kwoty 7000,99zł tytułem należności za partycypowanie w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami

procesu. Podstawa, jak i zasadność dochodzonego roszczenia nie były sporne. Sporna okazała się natomiast wysokość dochodzonego roszczenia.

Pismem z dnia 9.09.2014 r. strona powodowa cofnęła roszczenie w stosunku co do należności głównej w wysokości 44,80 zł i odsetek ustawowych liczonych od tej kwoty – bez zrzeczenia się roszczenia.

Jak stanowi art. 203 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Na żądanie pozwanego powód zwraca mu koszty, jeżeli sąd już przedtem nie orzekł prawomocnie o obowiązku ich uiszczenia przez pozwanego. W razie cofnięcia pozwu poza rozprawą przewodniczący odwołuje wyznaczoną rozprawę i o cofnięciu zawiadamia pozwanego, który może w terminie dwutygodniowym złożyć sądowi wniosek o przyznanie kosztów. Gdy skuteczność cofnięcia pozwu zależy od zgody pozwanego, niezłożenie przez niego oświadczenia w tym przedmiocie w powyższym terminie uważa się za wyrażenie zgody. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. Z kolei zgodnie z treścią art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne.

Mając na uwadze powyższe oraz wobec faktu, że powód przed rozpoczęciem rozprawy cofnął powództwo w zakresie kwoty 44,80 zł bez zrzeczenia się roszczenia, a Sąd uznał cofnięcie pozwu za dopuszczalne, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Zgodnie z treścią art. 6 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 t.j. ze zm.; dalej: u.w.l.) ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Jak stanowi zaś art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Stosownie do brzmienia art. 14 omawianej ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art. 15 ust. 1 u.w.l.). Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 u.w.l.). Wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje w formie uchwał. Stosownie do art. 23 ust. 1-2 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Jak stanowi natomiast przepis art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Założeniem rozwiązania legislacyjnego przyjętego w art. 6 k.c. jest obowiązywanie zasady kontrydiktoryjności (sporności). Idea sporu zadecydowała o regule rozkładu ciężaru dowodu. Przepis art. 6 k.c. jest w istocie normą decyzyjną w tym znaczeniu, że przesądza on w określonych sytuacjach o sposobie wyrokowania sądu w postaci oddalenia powództwa. Ciężar dowodu pozostaje w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów. Instytucja ta spełnia dwie zasadnicze funkcje. Po pierwsze, dynamizuje postępowanie dowodowe w

systemie obowiązywania zasady sporności (kontrydiktoryjności) w procesie. Po drugie, określa wynik merytoryczny sporu (sprawy) w sytuacji krytycznej, gdy strona nie udowodni faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (K. Piasecki, Kodeks cywilny. Księga pierwsza. Część ogólna. Komentarz, Zakamycze, 2003 r.). Sąd zatem wyjątkowo winien ingerować w przebieg postępowania dowodowego dopuszczając dowody z urzędu, które to uprawnienie wynika z treści przepisu art. 232 k.p.c. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 24 października 1996 r., III CKN 6/96, OSNC 1997/3/29, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że obowiązek wskazania dowodów, potrzebnych dla rozstrzygnięcia sprawy, obciąża strony). Sąd został wyposażony w uprawnienie (a nie obowiązek) dopuszczenia dalszych jeszcze, nie wskazanych przez żadną ze stron, dowodów, kierując się przy tym własną oceną, czy zebrany w sprawie materiał jest - czy też nie jest - dostateczny do jej rozstrzygnięcia (art. 316 § 1 in principio k.p.c.). Zarazem podkreśla się w doktrynie i praktyce, że sąd powinien korzystać z przewidzianego w art. 232 zd. 2 k.p.c. uprawnienia powściągliwie i z umiarem, pamiętając, że taka inicjatywa należy przede wszystkim do samych stron i że cały rozpoznawany spór jest ich sprawą, a nie sądu. Działanie sądu z urzędu może prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP; vide: wyrok Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2000 r., V CKN 175/00, OSP 2001/7-8/116).

W niniejszej sprawie na potwierdzenie swoich tez i żądań strona powodowa przedstawiła nie tylko rozliczenia, ale również uchwały wspólnoty mieszkaniowej dotyczące wysokości pobieranych zaliczek i zasad dokonywania rozliczeń, które to dowody potwierdzały wysokość istniejącego zadłużenia. Stosownie do powyższego, zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c. pozwana, zaprzeczając faktom podnoszonym i wykazywanym przez stronę powodową, tj. konkretnie zasadności wysokości dochodzonego roszczenia, powinna była poprzeć swoje twierdzenia stosownymi dowodami, przeciwnymi do tego, co wskazuje powódka. W szczególności, pozwana powinna wskazać dowody na poparcie podnoszonej przez nią okoliczności, że częściowo uczyniła już zadość roszczeniu strony powodowej. Wobec faktu, że pozwana tego zaniechała i oprócz wyrażenia swojego stanowiska nie przedstawiła żadnych dokumentów, np. dowodów przelewu, z których wynikałoby, że częściowo spełniła swoje zobowiązanie względem powódki, Sąd w całości oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, uznając je za wiarygodne i wystarczające.

Tym samym, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, któremu strona pozwana skutecznie nie zaprzeczyła, Sąd uznał roszczenie strony powodowej za należne. Sąd zważył przy tym, że cała dochodzona należność tytułem partycypowania w kosztach nieruchomości wspólnej została ustalona i naliczona zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, a pozwana była informowana o swoich zobowiązaniach finansowych względem powódki. W szczególności, kierując do pozwanej kolejne wezwania do zapłaty powódka dała jej szansę dobrowolnego zaspokojenia przedmiotowego roszczenia, czego jednak strona powodowa zaniechała.

Mając powyższe okoliczności na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie II. sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd wydał w oparciu o treść art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, oraz na podstawie § 6 pkt 4) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013.90 t.j. ze zm.).